

## بسمه تعالی

ریاست محترم شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی شهرستان هشتروند

با سلام

احتراما در خصوص پرونده کلاسه ..... مطروحه در آن شعبه که به مورخه ۸۸/۲/۳۰ ساعت ۹ صبح وقت رسیدگی تعیین گردیده اینجانب حسین هوشمند دفاعیات خود را به وکالت از خوانده ، بایر امعلی ..... به استحضار میرسانم :

۱- مطابق سند رسمی شماره ۱۸۸۳۴۷ محل مورد اختلاف ( که خواهان ادعای کوچه بودن آن را مینماید ) يك قطعه در مالکیت انحصاری موکل و برادرانش قرار دارد و کارشناس محترم ثبتی نیز در قسمت اخیر نظریه خود ( مضبوط در پرونده کلاسه ..... شعبه اول بازپرسی هشتروند ) اظهار نموده است که ، احراز واقعیت منوط به بررسی دلایل و مدارک موکل میباشد و در صورت ارائه دلایل مالکیت از سوی وی واقعیت معلوم خواهد شد .

۲- متعاقب نظریه فوق ، بازپرس محترم در پرونده کلاسه ..... اقدام به استماع شهادت شهود موکل نموده که حسب شهادت آنان محل مورد ادعای خواهان از قدیم الایام ملکی شخصی موکل و پدرش بوده است و هیچ حق الارتقایی برای املاک مجاور در این ملک وجود ندارد .

مسلم با وجود سند رسمی شماره ..... و شهادت شهود در پرونده مزبور هیچ گونه تردیدی در مالکیت موکل بر محل مزبور باقی نمی ماند و عند اللزوم مطالبه پرونده مذکور و ملاحظه اظهارات شهود می تواند راهگشا باشد ، لذا تقاضای مطالبه پرونده استنادی و ملاحظه مفاد شهادت شهود را می نمایم .

۳- در پرونده کیفری فوق خواهان تحت عنوان ممانعت از حق علیه موکل شکایت نموده که در پی ارائه دلایل مالکیت از جانب موکل منجر به صدور قرار اناطه شده است و خواهان همان دعوی را مجددا بصورت حقوقی مطرح نموده است .

۴- قرائن و نشانه های بر ملک بودن این محل وجود دارد من جمله اینکه ضلع جنوبی این زمین به طول تقریبی ۱۰۰ متر محدود به پشت ساختمان مسکونی تعدادی از همسایگان میباشد که راه عبور مرور آنها از طرف خیابان بوده و از سالها قبل هیچ کدام از همسایگان هیچگونه پنجره ای به زمین موکل باز ننموده اند و هیچ گونه ادعا یا ترددی در این قسمت ندارند و حتی وضعیت ظاهری آن هیچ شباهتی به کوچه ندارد و استثنائاً خواهان که اخیراً ساختمان خود را احداث نموده به صورت غیر قانونی به سمت ملک موکل درو پنجره گذاشته است و قصد تصرف ملک دیگران را دارد .

۵- دیوار مزبور توسط موکل احداث نشده است ، بلکه قبل از احداث ساختمان خواهان وجود داشته و توسط مرحوم پدر موکل احداث شده و از قدیم الایام به عنوان حصار ملک استفاده میشده است . بنابر این گذاشتن عنوان ممانعت از حق بر آن صحیح نمیشد. بر فرض محق بودن خواهان ، ایشان بایستی نحوه ایجاد ممانعت یا احداث دیوار توسط خوانده را با ارائه دلیل ثابت نماید .

۶- تا کنون هیچ رفت و آمدی در محل مزبور وجود نداشته و هیچ استفاده ای از آنجا به عنوان کوچه نشده است و تردد همه همسایگان از طرف خیابان میباشد و خواهان هیچ گونه مشکلی برای تردد از سمت خیابان ندارد زیرا محل تردد و عبور و مرور وی مانند سایر همسایگان از سمت خیابان میباشد . ضمن اینکه هیچ يك از همسایگان مجاور خواهان تردد یا ادعائی در این محل ندارند و صرفاً خواهان قصد دارد به از پشت ساختمان خود به ملک دیگری حق العبور بگیرد .

۷- قدر مسلم اینکه در کنار ساختمان مسکونی شاکی فضایی خالی ( شبیه به کوچه ) به عرض تقریبی سه متر وجود دارد که به احتمال قوی مسئولین ثبت اشتباها به تصور اینکه قسمت مزبور کوچه میباشد ،

صرفاً بر حسب اظهارات دروغین مالک قبلی با توجه به وضعیت ظاهری آنرا کوچه قلمداد نموده اند ، هر چند این امر تأثیری در موضوع ندارد زیرا:

اولاً - مدارک قانونی و بینه شرعی بر مالکیت خوانده بر این محل وجود دارد . (سند رسمی شماره ..... و شهادت شهود در پرونده کلاسه ..... شعبه اول بازپرسی هشترود )

ثانیاً - در سند خواهان به عمومی یا اختصاصی بودن کوچه اشاره ای نشده است و اساساً قرار نیست همه کوچه ها عمومی باشند و چه بسا که کوچه ای اختصاصی باشد (به عبارت دیگر هر کوچه ای کوچه عمومی نیست و بقول معروف هر گردی گردو نیست )

بدیهی است چنانچه در سند مالکیت خواهان حد شمالی آن محدود به کوچه (از نوع عمومی) قید شده باشد . علاوه بر این که این امر صرفاً در مقام تحدید حدود بوده و حقی برای خواهان ایجاد نمی نماید ، بلکه بموجب مواد ۱۰۵ و ۱۰۹ قانون ثبت مسؤلیت کیفری دارد . زیرا بموجب ماده ۱۰۵ قانون ثبت « هر کس با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده تقاضای ثبت نماید کلاهبردار محسوب میگردد » و بموجب ماده ۱۰۹ « هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت نماید کلاهبردار محسوب میگردد » لذا خواهان باید نسبت به اصلاح سند خود اقدام نماید

در واقع چون اسناد موضوع ماده ۱۴۷ قانون ثبت بدون نشر آگهی های تحدیدی و نوبتی صادر میگردد ، جهت جلوگیری از سوء استفاده افراد مغرض ، حق اعتراض برای اشخاص ذینفع محفوظ بوده و موضوع مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت نمی باشد .

۸- این مطابق سوابق شهرداری قسمت مزبور در مسیر کوچه آن هم از نوع ۳ متری واقع شده از چندین نظر قابل انتقاد است: اولاً- مطابق مقررات شهرداری عرض کوچه نباید کمتر از ۶ متر باشد ، در حالیکه محل مورد ادعای خواهان در قسمت ورودی به عرض تقریبی ۲ متر و در قسمت انتهایی به عرض ۳ متر میباشد در حالیکه در هیچ یک از قوانین و مقررات شهرداری یا ثبتی کوچه دو متری یا سه متری تعریف نگردیده است و حتی در فقیر ترین مناطق شهر نیز عرض کوچه ها کمتر از ۴ متر نمیباشد .

ثانیاً - معنی ندارد قسمت پشتی تعدادی ساختمان مسکونی که محل عبور و مرور آنها از سمت خیابان میباشد در طرح جامع شهری به عنوان کوچه تعریف گردد . زیرا با وجود اینکه خانه مسکونی همه همسایگان به سمت خیابان باز میشود و برای تردد خود از سمت خیابان مشکلی ندارند دیگر نیازی به وجود کوچه در پشت ساختمان احساس نمیشود .

ثالثاً- با مقدمات فوق معلوم میشود که سند مالکیت خواهان و یا نقشه های شهرداری وحی منزل نبوده و قطعاً اشتباهاتی در ترسیم نقشه ها و یا مقدمات ثبت صورت گرفته است .

رابعاً- اینکه مسئولین شهرداری هر شب برای ملک مردم می بینند و نمیتواند برای خواهان ایجاد حق بنماید زیرا اجرای طرح جامع توسط شهر داری جهت احداث کوچه یا خیابان مستلزم پرداخت کلیه حق و حقوق مالکین میباشد .

با تقدیم احترامات فائق  
وکیل خوانده- حسین هوشمند

[www.hooshmand.moshavere.net](http://www.hooshmand.moshavere.net)